



## CAIETUL DE SARCINI

### Privind atribuirea prin licitație deschisă a unităților (parcelor) disponibile în Parcul Industrial TILEAGD

#### I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a parcelor disponibile în perimetrul *Parcului Industrial TILEAGD*, identificate conform *Anexei 1 – Planul Parcului Industrial - Parcele scoase la licitație* (respectiv *Parcela P 4*) destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al *Parcului*.

Parcul Industrial TILEAGD are o suprafață totală de 9,22 ha, fiind situat pe teritoriul administrativ al Comunei Tileagd, la o distanță de aproximativ 500 m de drumul european E60.

Parcul Industrial Tileagd este administrat de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA (denumită în continuare ADLO) al cărei capital majoritar este deținut de către Municipiul Oradea.

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z) a fost aprobat prin Hotărârea nr. 104/13.12.2017 a Consiliului Local al Comunei Tileagd, parcelele destinate investițiilor private fiind identificate astfel:

Numărul parcelei	Suprafața parcelei (mp)	Numărul cadastral
P 4	4.445	55496

Parcelele scoase la licitație se află în administrarea Societății AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. pe care le administrează și le exploatează conform Ordinului M.D.R.A.P. nr. 3246/2016 (modificat prin Ordinul M.D.R.A.P. nr. 5425/2018) și a Ordinului MDLPA nr. 577/19.04.2021.

Suprafața de teren scoasă la licitație se află în proprietatea privată a Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A., fiind în administrarea și exploatarea ADLO.

Suprafața parcelelor este aproximativă în sensul că, după realizarea documentației cadastrale finale, pot apărea diferențe minore.

Atribuirea parcelor se realizează de către Societatea AGENTIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. prin procedura de *Licitație Deschisă*, cu respectarea prevederilor Legii nr. 186/2013, privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și ale Regulamentului de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial TILEAGD (aprobat prin Hotărârea nr. 13/27.05.2021 ale Adunării Generale a Acționarilor).

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este prevăzut Parcul (*model „green field”*), precum și destinația planificată a parcelor, acestea sunt adecvate construirii de hale/clădiri pentru diversele activități de producție de servicii.

Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. urmărește ca Parcul Industrial TILEAGD viitori rezidenți să realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al parcului industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizarea utilităților, prestarea serviciilor de curățenie și pază, a serviciilor comerciale și de alimentație publică, activitățile hoteliere, prestarea serviciilor de evidență contabilă, asistență în afaceri, a serviciilor de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

La data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, rezidenții Parcului Industrial TILEAGD trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul dintre următoarele **codurile CAEN** care se regăsesc în Regulamentul de funcționare a Parcului Industrial Tileagd.

Toate activitățile care se desfășoară în Parcul Industrial trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului

Nicio activitate desfășurată de către unul dintre rezidenții Parcului Industrial TILEAGD nu trebuie să afecteze activitățile Administratorului și/sau ale celorlalți rezidenți din Parcul Industrial TILEAGD.

În cadrul Parcului Industrial TILEAGD este interzis accesul mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

Conform Regulamentului de Organizare și Funcționare a Parcului Industrial Tileagd, **rezidenții Parcului Industrial sunt** operatori economici, persoane juridice române și străine, care dețin o unitate, funcționează conform legii și desfășoară activități economice în cadrul Parcului Industrial, în baza unui contract de administrare și prestări servicii conexe/contract de suprafață și/sau a alui contract pe care Societatea Administrator este autorizată de către Soc. Parcuri industriale Bihor S.A. în calitate de Proprietar, conform Contractului de Administrare nr. 1/07.01.2021.

Data la care operatorul economic dobândește calitatea de rezident al Parcului Industrial Tileagd este data încheierii de către rezident a contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a oricărui alt contract pe care Administratorul este autorizat să le încheie cu rezidenții.

**Infrastructura Parcului Industrial TILEAGD** este reprezentată de ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial și care se află în proprietatea Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. ori în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. sau în proprietatea/folosința rezidenților, după caz.

**Infrastructura comună a Parcului Industrial TILEAGD** constă în ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, de iluminat public, parcurile, căile de transport, drumurile edificate pe terenul din perimetrul Parcului Industrial TILEAGD care fac parte integrantă din Infrastructură și care se vor afla/se vor afla în proprietatea Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A. și/sau în administrarea /exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. și care este destinată folosinței comune de către toți rezidenții Parcului Industrial TILEAGD.

**Infrastructura exclusivă a Parcului Industrial TILEAGD** reprezintă partea integrantă din infrastructură constă în ansamblul de construcții, instalații, sistemele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, din perimetrul Parcului Industrial TILEAGD care – la data intrării în vigoare a contractelor de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață,

precum și la orice moment ulterior- se află/se va afla în proprietatea Societății PARCURI INDUSTRIALE BIHOR S.A., ori în administrarea /exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.,care este aferentă exclusiv unităților și care se află în folosința exclusivă a rezidenților, orice elemente de infrastructură instalate sau construite de către rezidenți pe unități vor fi considerate parte a clădirilor edificate de rezidenți și nu a Infrastructurii Exclusive, astfel cum este definită aceasta prin Regulamentul de Organizare și Funcționare al Parcului Industrial TILEAGD.

**Unitatea** reprezentată de partea integrantă a Parcului Industrial TILEAGD constând în parcela de teren sau clădirea împreună cu terenul aferent după caz, aflată în folosința exclusivă și temporară ori în proprietate deplină și exclusivă a rezidenților sau în proprietatea/administrarea Societății sau în administrarea /exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, conectată sau care va fi conectată la infrastructura Parcului Industrial TILEAGD și în cadrul căreia rezidenții/Societatea sau în administrarea/exploatarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A desfășoară activități economice în prealabil autorizate, într-un regim de facilități specifice și cu respectarea dispozițiilor legii aplicabile parcurilor industriale.

## **II. CONDIȚII MINIME OBLIGATORII IMPUSE PENTRU ACCESUL REZIDENTILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL TILEAGD**

**2.1. SUMA INVESTITĂ: minim 50 EUR/mp, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta.**

Prin „investiție”se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*construcții cu acoperiș*) plus mijloace fixe (exceptând platformele betonate).

**2.2. GRADUL DE OCUPARE A TERENULUI (PENTRU CONSTRUCȚIILE CU ACOPERIȘ) minimum 20% și raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.**

Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

- (i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;
- (iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitată în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
- (vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

**OFERTA ADMISIBILĂ** reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

### III. DESCRIEREA UNITĂȚILOR SCOASE LA LICITAȚIE.

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din parcele (unități) cu suprafețe individuale conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în **(Anexa nr. 1 și Anexele CF + Plan Amplasament)** atașate prezentului Caiet de Sarcini.

#### Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei.

#### Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren

Construcția halelor/clădirilor industriale, amenajarea căilor de acces, a zonelor verzi și a parcurilor destinate diverselor activități de producție și servicii care se încadrează în profilul de activitate al Parcului.

#### Infrastructura Parcului Industrial Tileagd

Societatea Parcuri Industriale Bihor S.A. deține în proprietate rețelele interioare de drumuri, de apă și apă pentru incendiu, de canalizare menajeră, canalizare pluvială, de iluminat public, trotuarele și spațiile verzi adiacente și orice alte clădiri, construcții, instalații etc. care sunt/vor fi realizate în Parcul Industrial și care se vor fi date în administrarea exclusivă a Administratorului sau care vor face parte din proprietatea acestuia, bunuri care fac/vor face parte din infrastructura Parcului și asupra cărora Administratorul are/va avea drept discreționar în sensul că va putea aduce modificări pe care le apreciază ca fiind necesare, cu respectarea drepturilor aparținând atât Soc. Parcuri Industriale Bihor S.A și rezidenților Parcului Industrial.

Niciun rezident nu poate aduce modificări infrastructurii Parcului Industrial fără acordul prealabil scris al Administratorului. De asemenea, având în vedere strânsa legătură tehnică dintre infrastructura aflată în proprietatea Societății Parcuri Industriale Bihor S.A. și elementele de rețele de utilități aflate în proprietatea sau în folosința rezidenților, fiecărui rezident îi revine obligația de a-l informa în scris, în prealabil, pe Administratorul – Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. cu privire la orice modificare pe care intenționează să o aducă rețelelor de utilități aflate în proprietatea sau în folosința sa, astfel încât Administratorul să poată analiza impactul viitoarei modificări asupra întregii infrastructuri a Parcului Industrial.

În cazul în care rezidentul nu respectă obligația de a-l informa în prealabil pe Administrator, rezidentul va fi obligat să răspundă în mod direct și nemijlocit pentru orice pagube create Administratorului și/sau rezidenților.

Rezidenții au obligația de a folosi infrastructura Parcului Industrial cu diligența unui bun proprietar, în limitele trasate de către Administrator. De asemenea, rezidenții au obligația de a-l informa pe Administrator cu privire la orice defecțiune sau degradare a Infrastructurii, în vederea limitării impactului acesteia asupra funcționării optime și neîntrerupte a Parcului Industrial. Niciun rezident al Parcului Industrial nu are dreptul de a folosi în scopuri exclusive infrastructura comună sau de a aduce orice fel de modificări/limitări acesteia cum ar fi, *dar fără a se limita la*: amplasarea utilajelor/autovehiculelor pe spațiile comune, efectuarea unor amenajări temporare pe spațiile comune,

împrejmuirea spațiilor comune, abandonarea bunuri pe spațiile comune, limitarea accesului altor rezidenți la infrastructura comună etc. Administratorul Parcului Industrial are dreptul de a lua orice măsură în vederea înlăturării oricăror obstacole, restrângeri, limitări etc. aduse infrastructurii comune, cheltuielile aferente urmând a fi suportate de către rezidentul culpabil.

Rezidenții Parcului Industrial au obligația de a respecta legislația în vigoare și normele stabilite prin prezentul Regulament privitoare la circulația auto și pietonală din interiorul Parcului Industrial.

Administratorul îl poate sprijini pe rezidentul interesat în obținerea oricăror avize, permise sau autorizații, fără a fi ținut responsabil de efectivă autorizare/avizare a activității rezidentului.

Administratorul nu va fi responsabil pentru eventualele pagube produse ca urmare a nerespectării de către rezident a obligațiilor legale referitoare la activitatea desfășurată în Parcul Industrial conform contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități, **Parcul Industrial TILEAGD va dispune de următoarele utilități și dotări:**

- a) Rețea de energie electrică
- b) Rețea de apă și apă incendiu
- c) Rețea de canalizare menajeră
- d) Rețea de canalizare pluvială
- e) Rețea de iluminat stradal și perimetral în Parcul Industrial TILEAGD
- f) Rețea internă de căi de acces și de transport, aprovizionare și de distribuție bunuri pentru fiecare parcelă.

Rețeaua interioară de drumuri se racordează la șoseaua națională (DN 1) printr-un drum colector aflat în proprietatea U.A.T. Comuna Tileagd. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial TILEAGD.

Căile interioare de acces nu sunt drumuri publice și se poate impune constituirea unui drept de servitute în favoarea rezidenților, potrivit legii.

Întocmirea proiectului și execuția bransării la rețeaua Parcului Industrial TILEAGD intră în sarcina rezidenților interesați.

Modalitățile și condițiile de exploatare a unităților ocupate în Parcul Industrial TILEAGD și ale celor de realizare/de utilizare a construcțiilor în Parc sunt reglementate prin Regulamentul de Urbanism aprobat prin HCL Tileagd nr. 104/13.12.2017, care poate fi consultat la următoarea adresă: [www.adlo.ro](http://www.adlo.ro).

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism sunt aplicabile următoarele **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE PARCELELOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR:**

- a) procentul de ocupare a terenului (POT) este de maximum 50% din suprafața totală a terenului (prin excepție, în cazuri temeinic justificate, C.J.U.A.T. din cadrul Consiliului Județean Bihor poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului);
- b) coeficientul de utilizare a terenului CUT max este de 1,5;
- c) suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația, capacitatea construcției și numărul de angajați;
- d) spațiile verzi cu rol decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața incintei fiecărei unități industriale;
- e) regimul de înălțime al construcțiilor va fi de 12,50 m;
- f) sistemul de aliniere a clădirilor este de 10 m de la alineament, în corelare cu particularitățile construcțiilor existente.

#### **IV. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ ȘI DE EXPLOATARE A UNITĂȚILOR**

Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe durata contractului de administrare de prestări servicii conexe în condițiile prevăzute prin acesta



urmând ca la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat rezidenții, în baza dreptului lor de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial TILEAGD le este interzis să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

Rezidenților prezenți în Parcul Industrial TILEAGD le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al Parcului.

## **V. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE REZIDENTILOR PARCULUI INDUSTRIAL TILEAGD.**

Potrivit Regulamentului de Funcționare, în cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Administratorul rezidenților Parcului le revin, în principal, următoarele obligații:

- a) să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în termen de 4 (patru) luni de la intrarea în vigoare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe; în calitate de co-contractant, rezidentul va notifica Administratorului referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare;
- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului încheiat concomitent cu încheierea contractului de administrare și de prestări servicii conexe/a contractului de suprafață; rezidentul îi va comunica de îndată Administratorului demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef competentă;
- c) să demareze, în termen de maximum 2 (doi) ani de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe și/sau orice alt contract pe care Administratorul este autorizat să îl încheie cu rezidentul;
- d) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;
- f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I. în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- g) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității și să plătească lunar sau la scadență contravaloarea utilităților, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- h) să nu cesioneze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate;
- i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
- î) să plătească Administratorului sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe și în contractul de suprafață;

- j) să respecte regulamentele emise de către Administratorul Parcului Industrial;
  - k) să folosească unitatea/unitățile, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de folosință asupra unității și/sau infrastructurii Parcului Industrial;
  - l) să respecte destinația unității stabilită prin contractul încheiat cu Administratorul, pe toată durata acestuia;
  - m) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
  - n) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
  - o) să respecte regulile de circulație în Parcul Industrial;
  - p) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
  - q) pe tot parcursul executării lucrărilor de construcție, precum și pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe/de suprafață, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Parcului Industrial, respectiv a căilor comune de acces, a spațiilor verzi etc.
- În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parcul Industrial. În situația în care rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează de îndată la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți;
- r) să respecte orice alte obligații derivând din regulamentele proprii elaborate de către Administrator și aplicabile raporturilor juridice născute între rezidenți și Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către rezident, iar o dată cu încetarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe – **și în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea** - investițiile asumate de către rezident prin contract și realizate până la data încetării vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul Societății-Administrator.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele *de principiu* ale Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A

## VI. REGIMUL UNITĂȚILOR AFLATE ÎN FOLOSINȚA ȘI EXPLOATAREA REZIDENTILOR

Unitățile predate rezidenților în baza actelor de constituire a dreptului de suprafață vor fi exploatate de aceștia în mod direct pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea exclusivă ale acestora, cu respectarea legislației privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe - în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină

proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform prezentului Caiet de sarcini.

## VII. DURATA EXERCITĂȚII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚILOR DISPONIBILE ÎN PARCUL INDUSTRIAL TILEAGD.

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv al contractelor încheiate conform legii, este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

Atât durata contractului de administrare și prestări servicii conexe, cât și durata contractului de suprafață sau concesiune poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de administrare și prestări servicii conexe, respectiv a contractului de suprafață sau concesiune, părțile vor renegocia redevența și taxa de administrare.

## VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI UNITĂȚILOR. (REDEVENȚA)

Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul redevenței de către Administrator a dreptului de folosință asupra unităților, respectiv în schimbul constituirii unui alt drept asupra terenului din Parcul Industrial TILEAGD și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) și taxa de administrare percepută de către Administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii Parcului Industrial și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către Administrator.

**Redevența percepută de către Administrator este în cuantum de:**

- Minimum 0,16 euro/mp/an fără TVA pentru zona de INDUSTRIE, respectiv 4 Euro/mp/25 ani;
- Minimum 0,18 euro/mp/an fără TVA pentru zona de SERVICII, respectiv 4,50 Euro/mp/25 ani;

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv 06.04.2022 (1EURO = 4,9447 RON)

Redevența se achită de către rezidenți începând cu data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe pe toată durata exploatării de către rezident a unității existente în Parcul Industrial TILEAGD.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat și după realizarea și ocuparea numărului minim de noi locuri de muncă, în baza dreptului de preempțiune rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosința lor exclusivă.

Constatarea realizării și ocupării numărului minim de noi locuri de muncă revine Administrației Parcului, pe baza notificării scrise prealabile din partea rezidentului care are obligația de a demonstra că îndeplinește această condiție.

**Prin "investiție" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.**



Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra unitatea reprezentată de terenul aflat în folosința sa. În acest caz, rezidentul persoană juridică va achita diferența de preț rezultată din scăderea din prețul Terenului de 4,00 Euro/mp, respectiv 4,50 Euro/mp (actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării) a sumelor plătite cu titlu de redevență (actualizată anual cu rata inflației) până la momentul cumpărării Terenului, conform contractului de suprafață/contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

## VII. TAXA DE ADMINISTRARE

Taxa de Administrare percepută de către Administrator este în cuantum de 0,4 Euro/mp/an (fără T.V.A.).

Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului aflat în folosința/proprietatea rezidentului, conform contractului de administrare și prestări servicii conexe.

În schimbul Taxei de Administrare, Administratorul le va asigura rezidenților următoarele Servicii:

- a) iluminatul public în spațiile comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea spațiilor comune;
- c) supravegherea video a spațiilor comune din Parcul Industrial, *exceptând accesul propriu în unități*;
- d) lucrările de întreținere și reparație ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) serviciile și lucrările de mentenanță, reparații și/sau modernizări asupra infrastructurii comune, *exceptând lucrările de intervenție, reparație și întreținere a infrastructurii de utilități/părții din infrastructura de utilități aflate, conform legii, în exploatarea/administrarea/proprietatea exclusivă a furnizorilor de utilități*.

Potrivit Regulamentului de Functionare a Parcului Industrial TILEAGD, spațiile comune reprezintă toate spațiile care fac parte din Parcul Industrial și se află în folosința comună a rezidenților, cu excepția unităților deținute exclusiv de rezidenții Parcului Industrial.

Prețul unității, redevența și taxa de administrare, stabilite prin contractul/contractele încheiate/încheiate cu rezidenții vor fi actualizate anual cu rata inflației pentru Zona Euro, Sectorul Servicii așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană.

Ulterior cumpărării terenului de către rezident, taxa de administrare se va plăti în continuare de către acesta, precum și de către orice persoană juridică care dobândește cu orice titlu și în orice mod un drept de proprietate asupra terenului.

Neprezentarea, în termen de 10 zile de la cumpărarea terenului, la administrația Parcului Industrial TILEAGD în vederea luării în evidență și întocmirii formalităților prealabile semnării contractului de administrare, atrage după sine plata de către proprietar a unor daune în suma de 300 Euro/zi lucrătoare de întârziere și pierderea facilităților specifice funcționării în cadrul Parcului Industrial TILEAGD, facilități de care beneficiază sau ar putea beneficia proprietarul. Daunele vor fi calculate până la data încheierii contractului de administrare cu Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.

## **IX. OBLIGAȚIA REZIDENTILOR PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI**

Pe toată durata funcționării Parcului Industrial Tileagd, rezidenții sunt obligați să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentul de Urbanism al Parcului Industrial Tileagd și de alte acte normative în vigoare.

## **X. CONDITII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITATIE DESCHISĂ**

Are dreptul de a dobândi accesul în Parcul Industrial Tileagd investitorul care participă la procedura Licitată Deschisă și care- la depunerea ofertei -dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

### **A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial TILEAGD;

### **B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE**

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilurile de activitate acceptate în Parcul Industrial TILEAGD;

Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:

### **A) În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE**

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului care atestă că operatorul economic nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată ori în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență și/sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;

- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) certificatele de atestare fiscală, **valabile la data depunerii ofertei**, din care să rezulte că operatorul economic nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, la bugetele locale și/sau alte obligații legale neachitate, sens în care ofertantul va depune certificatele de atestare fiscală *care atestă plata la zi a obligațiilor* la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal); certificatele de atestare fiscală se vor depune atât pentru sediul social, cât și pentru punctele de lucru, *după caz*;
- e) furnizează date reale furnizate în documentele de calificare;
- f) dovada că desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în prezentul Regulament;
- g) au constituit garanția de participare;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile;
- j) organul decizional al operatorului economic a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial TILEAGD, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
- l) au depus intermen oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini.

#### B) În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent care atestă că operatorul economic nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, în copie legalizată;
- c) cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent din care rezultă că administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, în copie legalizată;
- d) certificatele de atestare fiscală, **valabile la data depunerii ofertei** și din care să rezulte că operatorul economic nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, la bugetele locale și/sau alte obligații și contribuții legale neachitate, sens în care operatorul economic va depune certificatele de atestare fiscală *care atestă plata la zi a obligațiilor* la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal); certificatele de atestare fiscală se vor depune atât pentru sediul social, cât și pentru punctele de lucru, *după caz*;
- e) datele reale furnizate în documentele de calificare;
- f) dovada că desfășoară activități autorizate, acceptate de către Administrator și specificate în prezentul Regulament;
- g) au achitat garanția de participare;
- h) copiile de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- i) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;
- j) organul decizional al operatorului economic a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial TILEAGD, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentantului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;

l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.  
Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., informații pe care Societatea-Administrator le-a cerut ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Societății-AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. din Oradea, Strada Primăriei nr.3, parter, până la data specificată, respectiv **02.05.2022, ORA 12,00, OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:**

**1. Dovada constituirii GARANTIEI DE PARTICIPARE la licitație în cuantum de 10.000 (zece mii) Lei**

- 1.1. Garanția de participare la licitație poate constitui prin:
- a) **Scrisoare de garanție bancară** constituită în favoarea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. **valabilă cel puțin până la finalul perioadei de semnare a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, respectiv până la data de 15.07.2022 inclusiv.** Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România
  - b) **Ordin de plată** în contul deschis pe denumirea Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A., respectiv în contul bancar nr. RO84BTRL00501202P80178xx deschis la Banca Transilvania S.A. Sucursala Oradea.

**1.2. Societatea AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA, are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:**

- a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de administrare și de prestări servicii conexe sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

**1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:**  
- ofertanților declarați *ne câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;  
- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractelor de administrare și de prestări servicii conexe.

**2. Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):**

**A) Pentru persoana juridică ROMÂNĂ**

- a) *Formularul A – Informații generale;*
- b) *Certificatul de înmatriculare a societății, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;*
- c) *Copii de pe Statutul și de pe Contractul societății (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății semnate pentru conformitate cu originalul;*
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-un din situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței sau de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență – în original;*
- e) *Cazierul judiciar al administratorului/administratorilor – în original;*

- f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație deschisă însoțită de copia actului său de identitate, ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară* – în original;
- h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
- i) *Certificate* eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și față de administrația publică locală, valabile la data depunerii ofertei și în original.

**NOTĂ:** În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – la data depunerii ofertelor - înlesniri la plată de genul eşalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

**B) Pentru persoana juridică STRĂINĂ:**

- a) *Formularul A – Informații generale*;
- b) *Actul de înmatriculare a societății comerciale străine*, în traducere legalizată;
- c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății comerciale*, cu actele adiționale semnificative;
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară – în original;
- e) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație deschisă, însoțită de copia actului său de identitate, ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor – în original;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară* și în traducere legalizată;
- h) *Bilanțul financiar -contabil* pe ultimii 3 ani fiscali semnat și parafat.

**NOTĂ:** Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare autorizat în Parcul Industrial TILEAGD trebuie să respecte prevederile P.U.Z.ului cu privire la zonificarea funcțională (zonă de servicii și zonă de industrie ușoară nepoluantă – a se vedea Anexa 1).  
Având în vedere cele menționate, fiecare ofertant va opta pentru o singură parcelă adecvată domeniului de activitate.

**3. OFERTA TEHNICO-FINANCIARĂ** propriu-zisă va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XII.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe și (conținând clauzele minime obligatorii conform Anexei 1 la Regulamentul de Organizare și de Funcționare al Parcului Industrial TILEAGD) trebuie să fie semnată în colțul din dreapta jos de către reprezentantul legal al Societății. Semnarea și ștampilarea documentației și a anexelor solicitate atestă însușirea de către ofertant a conținutului și veridicității documentelor depuse.

**XII. OFERTA TEHNICO-FINANCIARĂ**

**1) Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:**

**1.1. Parcela solicitată** (identificată cu numărul lotului și suprafața).



1.2. Nivelul redevenței oferite pe maximum 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/25 ani; Euro/mp/25 ani).

1.3. Durata pentru care se solicită cesionarea dreptului de folosință a parcelei.

2) Formularul A – Informații generale

3) Formularul B – Ofertantul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în Parcul Industrial Tileagd inclusiv procesele tehnologice folosite (informații privind activitățile viitoare)

4) Formularul C – (Angajamentul privind investițiile asumate) – Ofertantul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în Parcul Industrial Tileagd, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției fin totalul suprafeței terenului.

În Formularul C ofertantul va specifica și termenul final de realizare a investițiilor.  
În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări**.

Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să îndeplinească în mod cumulativ următoarele condiții:

a) **50 (cincizeci) EURO reprezentând suma minimă investită/mp**, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde de protecție;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (exceptând platformele betonate).

b) **20% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat**, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

5) Formularul D (Angajamentul privind personalul angajat)

6) Formularul E (Declarația privind problemele de mediu)

7) **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției**, inclusiv, acolo unde este cazul, dezvoltare în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape)

8) **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului investițional** propus de către ofertant

9) Formularul F (Contractul de administrare și de prestări servicii conexe, asumat prin semnătură)

10) Formularul G (Actul de constituire a dreptului de Superficie).

**NOTĂ:** Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrică a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.

### **XIII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITATIE DESCHISĂ**

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (Anexa 2), în vederea atribuirii parcelelor disponibile identificate prin Anexa 1 (Parcela nr. 4).

**La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.**

Ofertanții vor depune la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. situat în Oradea, strada Primăriei nr. 3, parter, două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

**Plicul exterior** va fi adresat *Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA-Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de 02.05.2022, ora 14,00, pentru parcela/parcelele cu numărul/numerele P 4, situată/situate în perimetrul Parcului Industrial TILEAGD și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:*

- *Scrisoarea de înaintare* care va conține: numărul/numerele parcelei pentru care se ofertează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse.

Plicul trebuie să conțină **documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini (Punctul XI).**

- *Dovada constituirii garanției de participare (Punctul XI).*

**Plicul interior** va conține *OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă* întocmită conform Punctului XII din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate și stampilate:

1. Oferta financiară
2. Formularul A – Informații generale
3. Formularul B - descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în Parcul Industrial TILEAGD
4. Formularul C - angajamentul privind investițiile asumate
5. Formularul D – Angajamentul privind personalul angajat
6. Formularul E - Declarația privind problemele de mediu
7. Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – *acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției;*
8. Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;
9. Formularul F - Contractul de administrare și de prestări servicii conexe;
10. Formularul G – Actul de constituire a dreptului de Superficie.

În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial TILEAGD vor face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.- din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în Anexa 2 - Calendarul licitației.

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de 02.05.2022, ora 14,00, la sediul Societății. AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A, din Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter.

#### **XIV. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE**

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, comisia de evaluare va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

## **XV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI**

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Societății atribuirea parcelelor disponibile și încheierea contractelor de administrare și de prestări servicii conexe, conform ofertelor.

**Concomitent cu încheierea Contractului de administrare și de prestări servicii conexe se va semna și Actul de constituire a unui drept de suprafață.**

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 30 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 30 puncte**
- **Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 30 puncte**
- **Gradul de maturitate a proiectului de investiție – 10 puncte**

*Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:*

Punctajul pentru factorul de evaluare **«Prețul oferit»** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel:  $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$ .

Punctajul pentru factorul de evaluare **«Investiția la care se angajează»** se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel:  $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$ .

Punctajul pentru factorul de evaluare **«Locurile de muncă la care se angajează»** se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel:  $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$ .

Proiectul cu **gradul de maturitate** cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), urmând ca celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/neprecizat) să nu primească niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Parcelele disponibile vor atribuite ofertanților în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

Societatea va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

- a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;
- b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Societatea are dreptul de a **nu** comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

- a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;
- b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici Societății **AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A.**, pe adresa: strada Primăriei nr.3, parter, Oradea, județul Bihor, fax 0259/408.863, telefon 0359/889.389, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data primirii comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către Societate în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, Societatea poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Societatea are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent al prezentului articol, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Societatea va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

Componența Comisiei de Evaluare a Ofertelor este stabilită prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea.

**Alte informații despre Parcul Industrial TILEAGD pot fi obținute de pe pagina web a Societății AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA S.A. ([www.adlo.ro](http://www.adlo.ro)) sau prin e-mail la adresa [contact@adlo.ro](mailto:contact@adlo.ro)**

## **XVI. ANEXE**

- Anexa nr. 1 - Planul Parcului Industrial TILEAGD, parcele disponibile, Cărțile Funciare și Planurile de amplasament.
- Anexa nr. 2 - Calendarul Licităției deschise
- Anexa nr. 3 - Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial Tileagd
- **FORMULARUL A:** - Informații generale
- **FORMULARUL B:** - Informații privind activitățile viitoare
- **FORMULARUL C:** - Angajamentul de investiții
- **FORMULARUL D:** - Angajamentul referitor la personalul angajat
- **FORMULARUL E:** - Declarația privind problemele de mediu
- **FORMULARUL F:** - Contractul de administrare și de prestări servicii conexe
- **FORMULARUL G:** - Actul de constituire a dreptului de Superficie

AGENȚIA DE DEZVOLTARE LOCALĂ ORADEA SA



**Administrator**  
**AGENTIA DE DEZVOLTARE**  
**LOCALA ORADEA SA**

**Prin Director General,**  
**Teodora Alina SILAGHI**



**VIZAT JURIDIC**

**Consilier Juridic,**  
**Roxana MARCU**

**Proprietar**  
**PARCURI INDUSTRIALE BIHOR SA**

**Prin lichidator,**  
**Paul PRADA**